



ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ PRAKTIKER

7^ο χλμ Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης, Θουρία,
Καλαμάτα

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης: 31 Δεκεμβρίου 2020

Ημερομηνία Έκθεσης: 31 Μαρτίου 2021

Κατ' εντολή: ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΥΠΟΨΗ ΚΥΡΙΟΥ ΛΕΩΝΙΔΑ ΜΑΝΙΑΤΑΚΗ

ΑΡ.ΠΡΩΤ.:ΑΤ-ΚΖ/ΜΖ/ΑΟ-2021/11736(C)_V1

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., μέλος του διεθνούς δικτύου συνεργατών της CBRE, εκπονεί μελέτες εκτιμήσεων για πελάτες και παρέχει σχετικές συμβουλευτικές υπηρεσίες. Φέρει την αποκλειστική ευθύνη του περιεχομένου της παρούσας μελέτης.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1.	ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	4
2.	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ, ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	7
3.	ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	19
A.	ΧΑΡΤΗΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	38
B.	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ	39
C.	ΠΙΝΑΚΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	41
D.	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	43
E.	ΕΝΤΟΛΗ ΑΝΑΘΕΣΗΣ ΠΕΛΑΤΗ	44

Δήλωση Περιορισμένης Ευθύνης

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης (η «**Έκθεση**») έχει συνταχθεί από την ΑΞΙΕΣ Α.Ε. («**ΑΞΙΕΣ**») αποκλειστικά για την **ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ** (ο «**Πελάτης**») σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ανάθεσης με ημερομηνία 29 Μαρτίου 2021 (η «**Σύμβαση Ανάθεσης**»). Η παρούσα Έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται στον «Πελάτη» και στους λοιπούς αποδέκτες που αναφέρονται στη σχετική σελίδα της Έκθεσης.

Ο «Πελάτης» και οι αποδέκτες της έκθεσης δεν επιτρέπεται να αποκαλύψουν μέρος ή το σύνολο της Έκθεσης χωρίς την έγγραφη συναίνεση της «ΑΞΙΕΣ». Η «ΑΞΙΕΣ» παρέχει την παρούσα έκθεση με την προϋπόθεση της αποκλειστικής χρήσης από τον «Πελάτη» και κανένα τρίτο πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) δε μπορεί να τη χρησιμοποιήσει καθ' οιονδήποτε τρόπο, εκτός αν δοθεί από την «ΑΞΙΕΣ» γραπτή συγκατάθεση. Στην περίπτωση που υπάρξει συναίνεση για τη χρήση της παρούσας Έκθεσης από τρίτα μέρη, εκτός του «Πελάτη», τότε η ευθύνη που αναλαμβάνει η «ΑΞΙΕΣ» σε οποιονδήποτε δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν που θα είχε αν ήταν ο «Πελάτης» της (ή ένας από τους Πελάτες της) σύμφωνα με την Σύμβαση Ανάθεσης.

Η μέγιστη συνολική ευθύνη που απορρέει με οποιονδήποτε τρόπο απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη, από ή σε σχέση με την Έκθεση και ανεξάρτητα από το αν αυτή προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλη αιτία, δεν υπερβαίνει το ελάχιστο ενός εκ των παρακάτω:

- i) το 10% της αξίας του ακινήτου, στο οποίο αναφέρεται η Σύμβαση Ανάθεσης κατά την ημερομηνία της Σύμβασης Ανάθεσης ή
- ii) το ποσό της συμφωνηθείσας αμοιβής, όπως αναγράφεται στη Σύμβαση και επίσης

η «ΑΞΙΕΣ» ουδεμία ευθύνη φέρει για οποιαδήποτε έμμεση ή υποθετική ζημία, διαφυγόντα κέρδη ή παρεπόμενη απώλεια εσόδων προερχόμενη με οποιοδήποτε τρόπο, είτε από σύμβαση, αδικοπραξία ή αμέλεια είτε από οποιαδήποτε άλλη αιτία. Κανένα σημείο της παρούσας έκθεσης δεν απαλλάσσει την «ΑΞΙΕΣ» από οποιαδήποτε ευθύνη έχει για την οποία υπάρχει πρόβλεψη από το νόμο.

Δεδομένων των ανωτέρω κανένα φυσικό ή νομικό πρόσωπο πλην του «Πελάτη» ή/και των αποδεκτών δεν δύναται να κάνει οποιασδήποτε μορφής χρήση της Έκθεσης αυτής. Κατά συνέπεια η χρησιμότητα της Έκθεσης σε ότι αφορά τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα περιορίζεται σε επίπεδο απλής πληροφόρησης. Η «ΑΞΙΕΣ» δεν είναι υπεύθυνη καθ' οιονδήποτε τρόπο για οποιαδήποτε ζημιά (θετική, υποθετική, άμεση ή έμμεση, διαφυγόντα κέρδη ή παράπλευρη απώλεια εσόδων) στην περίπτωση που γίνει μη εξουσιοδοτημένη από την «ΑΞΙΕΣ» χρήση της Έκθεσης από τρίτο, φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Πέραν τούτου, η «ΑΞΙΕΣ» δεν είναι υποχρεωμένη να παρέχει οποιαδήποτε πληροφόρηση, διευκρίνιση ή να προβεί σε οποιασδήποτε μορφής διόρθωση της έκθεσης σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα πλην του «Πελάτη» και των αποδεκτών της έκθεσης.

Ουδέν στοιχείο της παρούσας Έκθεσης αποτελεί συμβουλευτική υπηρεσία ως προς το και κατά πόσον ο αποδέκτης μπορεί να προβεί σε οποιαδήποτε μορφής δικαιοπραξία σχετική με το υπό μελέτη ακίνητο.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

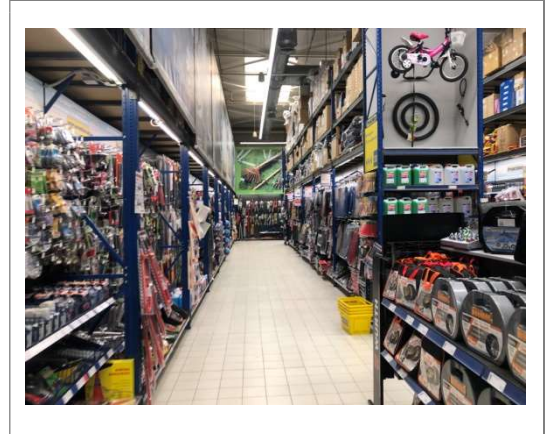
ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Μερική εξωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: CBRE/ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Μερική εσωτερική άποψη ακινήτου



Πηγή: CBRE/ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Στοιχεία ακινήτου

Διεύθυνση: 7^ο χλμ Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης, Δημοτική Ενότητα Θουρίας, Δήμος Καλαμάτας. Περιφέρεια Μεσσηνίας

Κύρια Χρήση: Εμπορική

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, βασιστήκαμε ωστόσο στα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν. Βάσει του υπ' αριθμόν 49.365/8-8-2008 τίτλου και των υπ' αριθμόν 10.426/3-4-2012, 10.663/07-11-2012, 11.312/20-10-2014 και 12.940/3-08-2017 τροποποιητικών πράξεων της συμβολαιογράφου Αθηνών Ευσταθίας Ζούβελου το ακίνητο είναι ιδιοκτησίας «Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Ανώνυμη Εταιρεία» και τελεί στο σύνολό του υπό καθεστώς χρηματοδοτικής μίσθωσης από την εταιρεία «Μεσσηνιακά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Αξιοποίησης Ακινήτων», η οποία υπεκμισθώνει το ακίνητο με εμπορική μίσθωση στην «Praktiker Hellas Εμπορική Ανώνυμη Εταιρεία».

Θεωρούμε ότι σε περίπτωση πώλησης δεν θα υπάρξει οποιοδήποτε νομικό κώλυμα.

Μισθωτής

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, το ακίνητο ήταν πλήρως μισθωμένο στην εταιρεία «PRAKTIKER HELLAS ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε» αρχόμενη της μίσθωσης από 16 Ιουνίου 2008, με την υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης να ανέρχεται σε 4 έτη.

Μεικτό εισόδημα την 31 Δεκεμβρίου 2020

€ 420.000€/έτος

(€ 94,29/τμ/έτος)

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Μεικτό αγοραίο μίσθωμα την 31 Δεκεμβρίου 2020 (κατόπιν στρογγυλοποίησης)

€ 458.423€/έτος

(€ 102,91/Τμ/έτος)

Σκοπός εκτίμησης και Κρίσιμη Ημερομηνία

Ο σκοπός του έργου είναι η εκτίμηση της Εύλογης Αξίας του ακινήτου για σύνταξη/ενημέρωση οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ), με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2020.

Εύλογη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2020 (κατόπιν στρογγυλοποίησης)

€ 4.908.000 (Τέσσερα Εκατομμύρια Εννιακόσιες Οκτώ Χιλιάδες Ευρώ)

Συντελεστές απόδοσης

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ	
Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στη λήξη της περιόδου	9,00%
Συντελεστής προεξόφλησης	10,75%
Απόδοση ανά έτος	Μεταξύ 7,42% και 10,61%

Βασικά κριτήρια καθορισμού της αξίας του ακινήτου (SWOT Analysis)

ΘΕΤΙΚΑ	ΑΡΝΗΤΙΚΑ
Εύκολα προσβάσιμο με ΙΧ αυτοκίνητο	Δευτερεύουσα εμπορική θέση συγκριτικά με το κέντρο της Καλαμάτας
Παροχή υπαίθριων θέσεων στάθμευσης, καθώς και λοιπών βοηθητικών χώρων	Αντίστοιχα ακίνητα μεγάλης επιφάνειας προσελκύουν το ενδιαφέρον περιορισμένου αριθμού δυνητικών χρηστών
Καλή κατάσταση συντήρησης του ακινήτου	
Το ακίνητο είναι μισθωμένο σε φερέγγυο μισθωτή	
Η ακτίνα επιρροής του ακινήτου αφορά την ευρύτερη περιοχή της Μεσσηνίας	
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΚΙΝΔΥΝΟΙ
Περιορισμένο απόθεμα ακινήτων αντίστοιχων προδιαγραφών τα οποία θα μπορούσαν να λειτουργήσουν ανταγωνιστικά	Οι πρόσφατες εξελίξεις που σχετίζονται με την πανδημία του Κορωνοϊού και η αβεβαιότητα αναφορικά με τις ευρύτερες επιπτώσεις στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία διαμορφώνουν νέες συνθήκες, με ενδεχομένως σημαντικές, βραχυπρόθεσμα τουλάχιστον, αρνητικές επιδράσεις στην αγορά ακινήτων
Ο κλάδος της αγοράς ειδών οικιακού εξοπλισμού αποδείχθηκε από τους πιο ανθεκτικούς κατά τη διάρκεια της πρόσφατης υγειονομικής κρίσης	Η εκτίμηση του επενδυτικού ρίσκου είναι τουλάχιστον βραχυπρόθεσμα- δύσκολο επί του παρόντος να αποτιμηθεί επακριβώς από τους επενδυτές

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Νέος Κορωνοϊός (COVID-19)

Το ξέσπασμα του Νέου Κορωνοϊού (COVID-19), που κηρύχθηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως «Παγκόσμια Πανδημία» στις 11 Μαρτίου 2020 εξακολουθεί να επηρεάζει αρκετές πτυχές της καθημερινότητας και της παγκόσμιας οικονομίας, ενώ σε ό,τι αφορά την αγορά ακινήτων – σε ορισμένες περιπτώσεις- καταγράφεται χαμηλότερος αριθμός συναλλαγών και περιορισμένη ρευστότητα.

Σε αρκετές χώρες έχουν επιβληθεί ταξιδιωτικοί περιορισμοί και απαγόρευση κυκλοφορίας- αναλόγως του βαθμού όπου αυτά είναι αναγκαία- προκειμένου να αντιμετωπιστεί το «δεύτερο κύμα» πανδημίας. Ενώ τα περιοριστικά αυτά μέτρα υποδηλώνουν ένα «δεύτερο κύμα» κρίσης, δεν είναι πλέον πρωτόγνωρα και δεν έχουν τον ίδιο αντίκτυπο στην αγορά.

Η πανδημία και τα μέτρα που λαμβάνονται για την αντιμετώπιση της συνεχίζουν να επηρεάζουν την οικονομία και την αγορά ακινήτων παγκοσμίως, παρ' όλα αυτά κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης σε ορισμένες χώρες καταγράφεται επαρκής αριθμός συναλλαγών, στις οποίες μπορεί να βασιστεί η άποψη μας για την εκτιμώμενη αξία.

Συνεπώς και προς αποφυγή αμφισβητήσεων η εκτίμησή μας δεν πραγματοποιείται στη βάση «σημαντικής εκτιμητικής αβεβαιότητας» όπως ορίζεται στο VPS 3 και στο VPGA 10 του RICS Valuation – Global Standards. Η ανωτέρω σημείωση συμπεριλαμβάνεται προκειμένου να εξασφαλιστεί διαφάνεια και να αποδοθεί το πλαίσιο της αγοράς μέσα στο οποίο εκπονήθηκε η εκτίμηση.

Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν ραγδαία λόγω δυνητικών αλλαγών στα μέτρα πρόληψης ή μελλοντικής εξάπλωσης του COVID-19, επισημαίνουμε ότι η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ, ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ημερομηνία έκθεσης Παραλήπτης	31 Μαρτίου 2021 ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Υπόψη κύριου Λεωνίδα Μανιατάκη
Ακίνητο	Εμπορικό ακίνητο που βρίσκεται επί του 7 ^{ου} χλμ Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης, στη Δημοτική Ενότητα Θουρίας, του Δήμου Καλαμάτας Μεσσηνίας. Το ακίνητο έχει συνολική επιφάνεια 4.454,40τμ.
Σκοπός κυριότητας	Επένδυση
Εντολή Ανάθεσης	Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας του ακινήτου βάσει της με ημερομηνία 29 Μαρτίου 2021 εντολή σας.
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης	31 Δεκεμβρίου 2020
Ιδιότητα Εκτιμητή	Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε από εκτιμητή της εταιρείας ΑΞΙΕΣ Α.Ε., η οποία αποτελεί ανεξάρτητη εταιρεία Εκτιμητών και Πραγματογνομώνων Ακινήτων.
Σκοπός εκτίμησης	Σύνταξη /ενημέρωση οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ)
Εύλογη Αξία	€ 4.908.000 (ΤΕΣΣΕΡΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΝΝΙΑΚΟΣΙΕΣ ΟΚΤΩ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ), μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ.
Συμμόρφωση με τα εκτιμητικά πρότυπα	Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Valuation - Global Standards 2020). Τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, στα οποία βασίζεται η εκτίμηση παρουσιάζονται σε αυτή την έκθεση. Βεβαιώνουμε ότι διαθέτουμε επαρκή γνώση της κτηματαγοράς, τόσο τοπικά όσο και σε εθνικό επίπεδο, καθώς και τις απαραίτητες γνώσεις για την πλήρη και αξιόπιστη εκπόνηση της εκτίμησης.
Παραδοχές	Για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης έχουν γίνει συγκεκριμένες παραδοχές, όσον αφορά το πολεοδομικό καθεστώς και την κατάσταση συντήρησης – συμπεριλαμβανομένων θεμάτων μόλυνσης εδάφους, υπόγειων υδάτων και υδροφόρου ορίζοντα – οι οποίες παρατίθενται παρακάτω. Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία ενδέχεται να αναθεωρηθεί.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ, ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ειδικές παραδοχές

Συμβατικά η μίσθωση λήγει την 31 Δεκεμβρίου 2024, ενώ υπάρχει δικαίωμα παράτασης για οκτώ έτη. Για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης γίνεται η παραδοχή ότι ο μισθωτής θα κάνει χρήση του δικαιώματος παράτασης, η οποία κρίνεται εύλογη δεδομένης της πολυετούς παρουσίας του μισθωτή στην περιοχή.

Παρέκκλιση από παραδοχές

Καμία

Κατάσταση κτηματαγοράς

Οι αξίες που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση αντιπροσωπεύουν την αντικειμενική μας εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου, αυτή ορίζεται παρακάτω, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Γίνεται επίσης η παραδοχή ότι κατά την ημερομηνία της εκτίμησης λαμβάνει χώρα ουσιαστικά πράξη αγοραπωλησίας ή υπογραφή σύμβασης, αφού έχει προηγηθεί προβολή και προώθηση του ακινήτου στην ελεύθερη αγορά.

Στη συνέχεια, θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας αναφορικά με τις συνθήκες που επικρατούν στην ελληνική κτηματαγορά. Μετά από μια σημαντική περίοδο ύφεσης έχουν αρχίσει να παρατηρούνται σημάδια σταθεροποίησης και σε ορισμένες περιπτώσεις βελτίωσης. Το ασταθές ωστόσο οικονομικό κλίμα, η έλλειψη ρευστότητας, η επιβολή υψηλότερων φόρων στα ακίνητα και κατ'επέκταση η έλλειψη επαρκών στοιχείων πραγματικών αγοραπωλησιών καθιστούν δύσκολο το να εκτιμηθούν επακριβώς οι κίνδυνοι που σχετίζονται με την εκτίμηση ακίνητης περιουσίας.

Νέος Κορωνοϊός (COVID-19)

Το ξέσπασμα του Νέου Κορωνοϊού (COVID-19), που κηρύχθηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως «Παγκόσμια Πανδημία» στις 11 Μαρτίου 2020 εξακολουθεί να επηρεάζει αρκετές πτυχές της καθημερινότητας και της παγκόσμιας οικονομίας, ενώ σε ό,τι αφορά την αγορά ακινήτων – σε ορισμένες περιπτώσεις- καταγράφεται χαμηλότερος αριθμός συναλλαγών και περιορισμένη ρευστότητα.

Σε αρκετές χώρες έχουν επιβληθεί ταξιδιωτικοί περιορισμοί και απαγόρευση κυκλοφορίας- αναλόγως του βαθμού όπου αυτά είναι αναγκαία- προκειμένου να αντιμετωπιστεί το «δεύτερο κύμα» πανδημίας. Ενώ τα περιοριστικά αυτά μέτρα υποδηλώνουν ένα «δεύτερο κύμα» κρίσης, δεν είναι πλέον πρωτόγνωρα και δεν έχουν τον ίδιο αντίκτυπο στην αγορά.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ, ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η πανδημία και τα μέτρα που λαμβάνονται για την αντιμετώπιση της συνεχίζουν να επηρεάζουν την οικονομία και την αγορά ακινήτων παγκοσμίως, παρ' όλα αυτά κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης σε ορισμένες χώρες καταγράφεται επαρκής αριθμός συναλλαγών, στις οποίες μπορεί να βασιστεί η άποψη μας για την εκτιμώμενη αξία.

Συνεπώς και προς αποφυγή αμφισβητήσεων η εκτίμησή μας δεν πραγματοποιείται στη βάση «σημαντικής εκτιμητικής αβεβαιότητας» όπως ορίζεται στο VPS 3 και στο VPGA 10 του RICS Valuation – Global Standards. Η ανωτέρω σημείωση συμπεριλαμβάνεται προκειμένου να εξασφαλιστεί διαφάνεια και να αποδοθεί το πλαίσιο της αγοράς μέσα στο οποίο εκπονήθηκε η εκτίμηση.

Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν ραγδαία λόγω δυνητικών αλλαγών στα μέτρα πρόληψης ή μελλοντικής εξάπλωσης του COVID-19, επισημαίνουμε ότι η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

Επαλήθευση-επιβεβαίωση στοιχείων

Επισημαίνουμε ότι, πριν από οποιαδήποτε συναλλαγή ή επιχειρηματική απόφαση, θα πρέπει να γίνει επαλήθευση και επιβεβαίωση της εγκυρότητας και ισχύος των στοιχείων και παραδοχών που υιοθετήθηκαν στην παρούσα εκτίμηση

Επισημαίνεται παράλληλα ότι, αν και το υπό μελέτη ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την τρέχουσα κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς, ενδέχεται να υπάρχουν κίνδυνοι οι οποίοι δεν μπορούν να προβλεφθούν. Πριν από οποιαδήποτε συναλλαγή ή επιχειρηματική απόφαση, η οποία στηρίζεται στην παρούσα εκτίμηση, θα πρέπει να υφίσταται ανάλογη ασφάλιση έναντι κινδύνων που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση εμπλοκής.

Εκτιμητής

Οι εκτιμητές που εκπόνησαν την παρούσα εκτίμηση είναι πλήρως καταρτισμένοι, σύμφωνα με τα Εκτιμητικά Πρότυπα του RICS (RICS Valuation - Global Standards 2020 [The Red Book]).

Μη εξαρτημένη παροχή υπηρεσιών

Η συνολική αμοιβή της ΑΞΙΕΣ Α.Ε. από τον εντολέα, συμπεριλαμβανομένης της αμοιβής για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης, είναι χαμηλότερη του 5% του συνολικού εισοδήματός της.



ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ, ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Γνωστοποίηση

Οι υπογράφοντες την παρούσα έκθεση εκτίμησης δεν έχουν υπογράψει εκτιμήσεις για τον ίδιο εντολέα και για σκοπό παρόμοιο με αυτόν για τον οποίο εκπονείται η παρούσα εκτίμηση.

Ασυμβίβαστο

Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου σχετικά με την εν λόγω εκτίμηση. Αντίγραφα του σχετικού ελέγχου υπάρχουν στο αρχείο μας.

Εμπιστευτικότητα

Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

Περιουσιακή εκμετάλλευση και χρήση

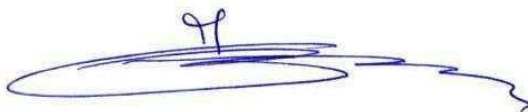
Τα δικαιώματα περιουσιακής εκμετάλλευσης και χρήσης της παρούσας έκθεσης εκτίμησης μεταβιβάζονται από την ΑΞΙΕΣ Α.Ε. στον Εντολέα μόνον με την πλήρη εξόφληση της συμφωνηθείσας αμοιβής. Η μη τήρηση των ανωτέρω συνιστά παράνομη ενέργεια και γεννά δικαίωμα αποζημίωσης στην ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ, ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Δημοσίευση

Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρους αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκρισή μας αναφορικά με το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.

Με εκτίμηση,



Νίκος Χατζητσόλης, M.Sc., FRICS, CRE[®]

RICS Registered Valuer

Διευθύνων Σύμβουλος

Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE

T: +30 213 0169550

E: nick.chatzitsolis@cbre-axies.gr

ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

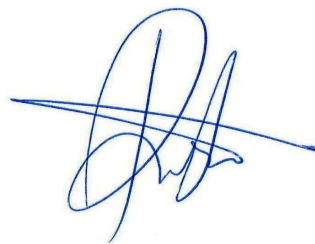
Regulated By RICS

T: +30 213 0169 550

F: +30 213 0169 595

W: www.cbre-axies.gr

Με εκτίμηση,



Κέλυ Ζολώτα, M.Sc. , MRICS

RICS Registered Valuer

Διευθύντρια - Επενδυτικά Ακίνητα

Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE

T: +30 213 0169550

E: kelly.zolota@cbre-axies.gr

Κωδικός Έργου: 4766

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ, ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Πηγές πληροφοριών

Η μελέτη έχει βασιστεί σε στοιχεία και πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από τον εντολέα, τα οποία θεωρούμε ακριβή και πλήρη. Πιο συγκεκριμένα μας παρασχέθηκαν ηλεκτρονικά τα εξής:

- Τα υπό στοιχεία «Α.1», «Α.2» έως και «Α.11» με ημερομηνία Αύγουστος 2007 σχέδια που αφορούν τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης, κατόψεις, τομές και όψεις της μηχανικού Μωρακέα Κυριακής, με σφραγίδα πολεοδομίας, τα οποία συνοδεύουν την υπ' αριθμ. 823/2007 ΟΑ
- Η με ημερομηνία 27 Ιουλίου 2007 τεχνική έκθεση της μηχανικού Μωρακέα Κυριακής
- Η υπ' αριθμ. 3521/29-08-2007 απόφαση της Γενικής Διεύθυνσης Περιφέρειας ΠΕ.ΧΩ.
- Το ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης με ημερομηνία 30 Μαΐου 2008 και τα τροποποιητικά συμφωνητικά αυτού με ημερομηνίες 15/12/2011, 21/01/2014 και 02/01/2015.
- Πίνακας με το τρέχον μίσθωμα του ακινήτου
- Ο υπ' αριθμόν 49.365/8-8-2008 τίτλος και οι υπ' αριθμόν 10.426/3-4-2012, 10.663/07-11-2012, 11.312/20-10-2014 και 12.940/3-08-2017 τροποποιητικές πράξεις αυτού, της συμβολαιογράφου Αθηνών Ευσταθίας Ζούβελου

Για τις ανάγκες της εκτίμησης, θεωρήσαμε τα στοιχεία αυτά ως ακριβή και πλήρη. Σε περίπτωση που τα παρασχεθέντα έγγραφα αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.

Ακίνητο

Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει συνοπτική περιγραφή του ακινήτου, στην οποία βασίσαμε την εκτίμηση μας.

Αυτοψία

Στο ακίνητο πραγματοποιήθηκε αυτοψία στις 12 Φεβρουαρίου 2021 από την Αναστασία Τούντα, ΜEng, συνοδεία εκπροσώπου του εντολέα.

Επιφάνειες ακινήτου

Δεν έγινε αναλυτική εμβαδομέτρηση του ακινήτου, αλλά βασιστήκαμε στα εμβαδά και στις επιφάνειες που αναφέρονται ή προκύπτουν από τα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν.

Περιβαλλοντολογικά θέματα

Δεν πραγματοποιήσαμε ούτε έχουμε υπόψη μας κάποιο περιβαλλοντικό έλεγχο ή άλλη περιβαλλοντική έρευνα ή έρευνα του εδάφους που ενδεχομένως πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο και πιθανώς επεσήμανε



ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ, ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

μόλυνση ή την πιθανότητα μόλυνσης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ, ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Κατάσταση συντήρησης

Δεν έχουμε διεξαγάγει κανενός είδους έρευνα, όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις του υπό μελέτη ακινήτου, ή των παρακείμενων ακινήτων, προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης. Συνεπώς, και για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης θεωρούμε ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή/και περιβαλλοντικών μολύνσεων.

Δεν έχουμε εκπονήσει έλεγχο στατικής επάρκειας του κτιρίου, των εγκαταστάσεων του ή του περιβάλλοντα χώρου του ακινήτου. Ομοίως, δεν διενεργήσαμε έλεγχο σχετικά με τα υλικά κατασκευής. Επιπλέον δεν έχει γίνει διερεύνηση ενδεχόμενης χρήσης επικίνδυνων για την υγεία υλικών κατά την κατασκευή του κτιρίου, καθώς και της χρήσης επικίνδυνων τεχνικών ανέγερσης σε μέρος ή στο σύνολο του ακινήτου. Συνεπώς δεν είμαστε σε θέση να βεβαιώσουμε ότι δεν υπάρχουν στο ακίνητο κακοτεχνίες ή επικίνδυνα υλικά.

Πολεοδομικά στοιχεία

Δεν πραγματοποιήσαμε επίσημη έρευνα όρων δόμησης και πολεοδομικής νομιμότητας για τις ανάγκες της εκτίμησης, παρά βασιστήκαμε στα όσα αναφέρονται στα παρασχεθέντα στοιχεία και τα όσα διαπιστώθηκαν κατά την αυτοψία.

Τίτλοι, ιδιοκτησιακό καθεστώς

Στην παρούσα έκθεση αναφέρονται στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου, όπως αυτά μας γνωστοποιήθηκαν από τον πελάτη. Σε όσα σημεία της έκθεσης γίνεται αναφορά στα παραπάνω στοιχεία, εκφράζεται η άποψη μας σχετικά με το περιεχόμενο των χορηγηθέντων εγγράφων. Τονίζουμε ότι η πλήρης ανάλυση των νομικών εγγράφων (συμβολαίων αγοραπωλησίας, μεταγραφών κτλ) αφορά τον υπεύθυνο για αυτή την υπόθεση, νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο.

Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έχει διερευνηθεί η οικονομική κατάσταση/φερεγγυότητα του μισθωτή αλλά βασιζόμαστε στην εν γένει γνώση μας αναφορικά με την φερεγγυότητα του μισθωτή στην αγορά. Για το λόγο αυτό τυχόν σχόλια μας παρατίθενται αποκλειστικά εντός αυτού του πλαισίου. Επιπλέον θεωρούμε ότι ο μισθωτής θα εκπληρώσει τις οικονομικές του υποχρεώσεις βάσει των συμβολαίων του, εκτός και αν αναφέρεται διαφορετικά. Θεωρούμε ότι δεν θα υπάρξουν καθυστερήσεις στην καταβολή των ενοικίων ή σε άλλες πληρωμές ή/και τυχόν παραβιάσεις της μισθωτήριας σύμβασης.



ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ, ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα εκτίμηση αντικατοπτρίζει τα έσοδα από τη μίσθωση κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης βάσει των στοιχείων που προσκομίστηκαν από τον πελάτη, τα οποία θεωρούμε ότι είναι ακριβή.

Λαμβάνοντας υπόψη το κλίμα αβεβαιότητας που επικρατεί στην αγορά λόγω της παγκόσμιας πανδημίας του COVID - 19, καθώς και τους υφιστάμενους περιορισμούς στην εμπορική δραστηριότητα, είναι πιθανό να υπάρξουν σημαντικές απώλειες εισοδήματος ή/και λύση της υφιστάμενης μίσθωσης, τα οποία θα οδηγήσουν σε απώλεια εισοδήματος. Σε αυτή την περίπτωση η εκτίμηση της αξίας του υπό μελέτη ακινήτου ενδέχεται να επηρεαστεί αρνητικά.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ, ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΑΡΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Εύλογη αξία

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με βάση την «Εύλογη Αξία», η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRS) ορίζεται ως:

«Η τιμή που θα λαμβανόταν από την εκποίηση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για την μεταβίβαση ενός στοιχείου του παθητικού σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.»

Η «εύλογη αξία» ενός ακινήτου για σκοπούς λογιστικής απεικόνισης, βάσει του ΔΠΧΑ 13, σχετίζεται με την αντίστοιχη «αγοραία αξία», καθώς προκύπτει από στοιχεία της αγοράς και ορίζεται στο πλαίσιο των παραδοχών, οι οποίες θα ήταν όμοιες με αυτές που θα έθεταν δύο συναλλασσόμενα μέρη στην ανοικτή αγορά. Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS, εκδ. 2020) η «αγοραία αξία» ορίζεται ως:

«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση πρέπει να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό.»

Μισθωτική αξία

Οι μισθωτικές αξίες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης χρησιμοποιούνται προκειμένου να προσδιοριστεί η εύλογη αξία του ακινήτου. Δεν δύνανται να χρησιμοποιηθούν για άλλο λόγο και δεν συνδέονται απαραίτητα με τον ορισμό του αγοραίου μισθώματος σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και τα Εκτιμητικά Πρότυπα του RICS.

Το ακίνητο

Μόνιμα παρακολουθήματα του κτιρίου, όπως ανελκυστήρες, κεντρική θέρμανση, κ.λπ., θεωρείται ότι αποτελούν αναπόσπαστα τμήματα του κτιρίου και έχουν συμπεριληφθεί στη συνολική αξία.

Η/Μ εξοπλισμός, κινητά παρακολουθήματα και λοιπά πάγια δεν λαμβάνονται υπόψη στην παρούσα εκτίμηση.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ, ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Περιβαλλοντολογικά θέματα

Όλες οι επιφάνειες, διαστάσεις, οι ηλικίες των τμημάτων του ακινήτου κ.λπ που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση, είτε είναι κατά προσέγγιση είτε προκύπτουν από τα παρασχεθέντα έγγραφα.

Δεδομένου ότι δεν έχουμε πληροφορίες για κάποια έρευνα ή αναφορά που να υποδεικνύει την παρουσία μολυσματικών ή επικίνδυνων υλικών, η παρούσα εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει των ακόλουθων παραδοχών:

(α) το ακίνητο δεν είναι μολυσμένο και δεν επηρεάζεται από υφιστάμενη ή προτεινόμενη περιβαλλοντική νομοθεσία, και

(β) θεωρούμε ότι το ακίνητο διαθέτει όλα τα απαραίτητα ενεργειακά πιστοποιητικά, όπως αυτά ορίζονται από την τρέχουσα νομοθεσία.

Κατάσταση συντήρησης

Δεδομένης της έλλειψης σχετικών πληροφοριών που να υποδεικνύουν το αντίθετο, υποθέτουμε ότι:

(α) το έδαφος του ακινήτου δεν υπόκειται σε ιδιάζουσες συνθήκες, ούτε έχουν βρεθεί σε αυτό αρχαιολογικά ευρήματα ώστε να επηρεαστεί η τρέχουσα αξία του ή οι ενδεχόμενες προοπτικές αξιοποίησής του, τόσο επί του παρόντος, όσο και μελλοντικά,

(β) το κτίσμα είναι ελεύθερο από οξειδώσεις, διάβρωση και άλλα, δομικά ή μη, αφανή ελαττώματα, και

(γ) κατά τη διάρκεια της κατασκευής ή της ζωής του ακινήτου δεν χρησιμοποιήθηκαν υλικά που θεωρούνται ανθυγιεινά ή επικίνδυνα ή/και αμφίβολες τεχνικές, όπως ισχύει και για προσθήκες, επεκτάσεις ή/και ανακατασκευές.

Αν και έχει ληφθεί υπόψη η ηλικία, καθώς και η γενικότερη κατάσταση του ακινήτου, ενδεχόμενα σχόλια που αναφέρονται σε στοιχεία του ακινήτου δεν αποτελούν άποψη ή παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών. Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να θεωρηθεί ότι τα σχόλια μας αφορούν χώρους στους οποίους δεν κατέστη δυνατή η πρόσβαση, ή δίκτυα τα οποία δεν ήταν δυνατόν να επιθεωρήσουμε.

Τίτλοι, ιδιοκτησιακό καθεστώς και πολεοδομικά θέματα

Εκτός κι εάν αναφέρεται διαφορετικά και δεδομένης της απουσίας άλλων στοιχείων, υποθέτουμε ότι:

(α) το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση,

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ, ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

(β) όλα τα τμήματα του ακινήτου και οι εγκαταστάσεις του έχουν ανεγερθεί σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και τους σχετικούς όρους δόμησης κατά την εποχή κατασκευής του και είναι καθόλα νόμιμα,

(γ) το ακίνητο δεν επηρεάζεται από τρέχουσες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις,

(δ) όλα τα τμήματα του ακινήτου και οι λοιπές δομικές κατασκευές, εγκαταστάσεις και δίκτυα, είναι συμβατά με τον κώδικα πολεοδομικής νομοθεσίας, τον κτιριοδομικό κανονισμό και τους νόμους και διατάξεις της τοπικής αυτοδιοίκησης και διαθέτουν τα απαραίτητα συστήματα πυρασφάλειας, ασφαλείας και υγιεινής, και

(ε) σε περίπτωση που χρειάζονται τροποποιήσεις προκειμένου το ακίνητο να πληροί τους όρους της σχετικής νομοθεσίας περί ΑΜΚ και ΑΜΕΑ, το σχετικό κόστος είναι ασήμαντο ή αμελητέο.

(στ) ο μισθωτής δεν έχει προβεί σε καμία πρόσθετη εργασία, η οποία μπορεί να επηρεάσει την άποψη μας για το μίσθωμα που θα μπορούσε να επιτευχθεί σε περίπτωση ανανέωσης της μισθωτήριας σύμβασης,

ζ) ο μισθωτής θα εκπληρώσει τις οικονομικές υποχρεώσεις του βάσει του συμβολαίου του, και

(η) δεν συντρέχουν περιορισμοί στην υφιστάμενη από τον μισθωτή χρήση του ακινήτου ή άλλοι ανασταλτικοί παράγοντες στη μισθωτήρια σύμβαση, οι οποίοι θα επηρέαζαν την αξία του.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Διεύθυνση ακινήτου και τοποθεσία

Το υπό μελέτη ακίνητο βρίσκεται στο 7^ο χλμ Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης, στο ρεύμα προς Καλαμάτα, σε εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμού περιοχή. Το εν λόγω ακίνητο ανήκει διοικητικά στη Δημοτική Ενότητα Θουρίας, του Δήμου Καλαμάτας, Μεσσηνίας και απέχει περίπου 7,5χλμ από το κέντρο της πόλης.

Η πόλη της Καλαμάτας αποτελεί περιφερειακή πόλη της Ελλάδας και πρωτεύουσα της Περιφερειακής Ενότητας Μεσσηνίας. με πληθυσμό 54.000 κατοίκους, ο οποίος αποτελεί περίπου το 78% του συνολικού πληθυσμού της Μεσσηνίας. Αναφορικά με την ακριβή θέση του υπό μελέτη ακινήτου, η Θουρία, αποτελεί μικρό οικισμό με πληθυσμό μικρότερο των 900 κατοίκων και το κέντρο του βρίσκεται σε απόσταση ενός χλμ από το υπό εκτίμηση.

Η περιοχή του ακινήτου είναι αραιοδομημένη και χαρακτηρίζεται από μικτές χρήσεις. Κατά μήκος της Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης και ειδικότερα στο τμήμα όπου βρίσκεται το υπό εκτίμηση ακίνητο, συναντάται πληθώρα αδόμητων γεωτεμαχίων, οικιστικά ακίνητα μεγάλης παλαιότητας και επαγγελματικά ακίνητα, κυρίως βιοτεχνικά ακίνητα, αγορές και συνεργεία αυτοκινήτων, πρατήρια καυσίμων αλλά και κτίρια ειδικού σκοπού όπως το Γενικό Νοσοκομείο Καλαμάτας και το Πανεπιστήμιο Πελοποννήσου. Πλησιάζοντας προς το κέντρο της Καλαμάτας, η δόμηση γίνεται πιο πυκνή και υπάρχει μεγαλύτερη εμπορική δραστηριότητα. Η εν λόγω Ε.Ο. τρέχει παράλληλα στο νέο Αυτοκινητόδρομο 7, ο οποίος διατρέχει την Πελοπόννησο. Στο ύψος του υπό εκτίμηση ακινήτου, υπάρχει ανισόπεδος κόμβος του αυτοκινητόδρομου, μέσω του οποίου συνδέεται η Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης με το νέο αυτοκινητόδρομο.

Απόσπασμα χάρτη περιοχής συμπεριλαμβάνεται στο παράρτημα Α.

Περιγραφή ακινήτου

Πρόκειται για αυτόνομο κτίριο επαγγελματικής χρήσης, το οποίο λειτουργεί ως κατάστημα PRAKTIKER. Με βάση τα παρασχεθέντα έγγραφα το ακίνητο λειτουργούσε παλαιότερα ως βιοτεχνία και έχει ανακατασκευαστεί στη σημερινή του κατάσταση με βάση την υπ' αριθμ. 823/2007 Ο.Α.

Το ακίνητο έχει ανεγερθεί επί γεωτεμαχίου με έκταση 21.387τμ βάσει μισθωτηρίου ή 21.006,11τμ βάσει σχεδίων, το οποίο και λαμβάνεται υπόψη για τους σκοπούς της παρούσης. Το γεωτεμάχιο συνορεύει ανατολικά με την ΕΟ Καλαμάτας-Τρίπολης σε πρόσωπο περίπου 100μ, νοτιοδυτικά εν μέρει με ανώνυμη αγροτική οδό και στις υπόλοιπες πλευρές με όμορες ιδιοκτησίες.

Με βάση τα παρασχεθέντα έγγραφα το κτίριο είναι συνολικής επιφανείας 4.454,40τμ και αναπτύσσεται σε δύο επίπεδα, ήτοι υπόγειο και ισόγειο. Συγκεκριμένα, το υπόγειο, φιλοξενεί χώρους εργαζομένων (γραφεία, αποδυτήρια, κουζίνα και τραπεζαρία εργαζομένων), ενώ το ισόγειο αφορά το χώρο πώλησης του καταστήματος σε συνδυασμό με χώρους βοηθητικής χρήσης (γραφεία και αποθήκη).

Το κτίσμα είναι μεταλλικής κατασκευής. Τα δάπεδα όλων των χώρων έχουν επιστρωση από κεραμικά πλακίδια εκτός από τον χώρο αποθήκης στον οποίο υπάρχει βιομηχανικό δάπεδο. Επιπλέον, το υπόγειο διαθέτει ψευδοροφή.

Η κεντρική είσοδος του καταστήματος βρίσκεται στην όψη του κτιρίου προς την Ε.Ο. ενώ επιπλέον υπάρχουν έξοδοι από τις πίσω και πλάγιες όψεις του κτιρίου. Η κατακόρυφη σύνδεση των επιπέδων του κτιρίου επιτυγχάνεται μέσω κλιμακοστασίου.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο περιβάλλον χώρος του κτιρίου είναι ασφαλτοστρωμένος με μικρές ζώνες φύτευσης. Σε αυτόν έχουν διαμορφωθεί υπαίθριοι χώροι στάθμευσης, χώροι παραλαβής και φορτο-εκφόρτωσης εμπορευμάτων ενώ ένα τμήμα του χρησιμοποιείται ως χώρος πώλησης ειδών εξωτερικού χώρου.

Η πρόσβαση των οχημάτων στον υπαίθριο χώρο στάθμευσης επιτυγχάνεται από την Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης, στο ρεύμα προς Καλαμάτα.

Φωτογραφίες του ακινήτου περιλαμβάνονται στο παράρτημα Β.

Δίκτυα και παροχές

Η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι το ακίνητο εξυπηρετείται από όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας. Επισημαίνεται ότι στις σχετικές εγκαταστάσεις δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος.

Επιφάνεια ακινήτου

Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση στο ακίνητο, αλλά κατόπιν εντολής, βασιστήκαμε στις επιφάνειες που προκύπτουν από τα έγγραφα και τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Αναλυτικά οι επιμέρους επιφάνειες έχουν ως εξής:

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (ΤΜ)
Υπόγειο	Γραφεία	268,81
Ισόγειο	Χώρος πώλησης	3.293,50
Ισόγειο	Βοηθητικοί χώροι (αποθήκη & γραφεία)	892,09
Σύνολο		4.454,40

Πηγή: Κατόψεις ορόφων που συνοδεύουν την υπ' αριθ. 823/2007 ΟΑ

Σημειώνεται ότι βάσει μισθωτηρίου η συνολική επιφάνεια του κτίσματος είναι 4.512,43τμ ενώ βάσει σχεδίων είναι 4.454,40τμ.¹ Για τους σκοπούς της παρούσης και βάσει εντολής σας (η με ημερομηνία 25/02/2021 ηλεκτρονική αλληλογραφία) λαμβάνονται υπόψη οι επιφάνειες όπως προκύπτουν από τα σχέδια κατόψεων, οι οποίες θεωρούνται πιο ακριβείς και πλήρεις.

Κατάσταση συντήρησης

Δεν πραγματοποιήθηκε στατική μελέτη, έλεγχος στατικής επάρκειας, τεχνική έκθεση κτιρίου ή Η/Μ ή έλεγχος των δικτύων και παροχών του ακινήτου, ούτε μας παρασχέθηκε κάποια σχετική έκθεση άλλης εταιρείας ή ανεξάρτητου μελετητή. Πραγματοποιήθηκε μόνο σύντομη αυτοψία στο ακίνητο για τους σκοπούς της εκτίμησης, κατά τη διάρκεια της οποίας διαπιστώθηκε ότι τόσο η κατάσταση συντήρησης του κτιρίου εξωτερικά (υλικά πλήρωσης όψεων, κουφώματα, χώροι κίνησης και φόρτωσης, περιβάλλον χώρος) όσο και εσωτερικά είναι καλή.

Περιβαλλοντολογικά θέματα

Κατόπιν εντολής σας, δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για την ύπαρξη ή μη μόλυνσης του εδάφους ή του κτιρίου ή για την πιθανή ύπαρξη περιβαλλοντικών ζητημάτων. Κατά

¹ Η εν λόγω διαφορά στο εμβαδόν κτίσματος προκύπτει κυρίως από την επιφάνεια υπογείου (318,81τμ στο ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης έναντι 268,81τμ στα σχέδια κάτοψης). Επιπλέον, υπάρχει μια διαφορά της τάξης των 8τμ στο ισόγειο, η οποία προκύπτει από την προσμέτρηση προεξοχών κολώνων και αντανειμίων στην επιφάνεια του ισόγειου (όπως προκύπτει από το διάγραμμα κάλυψης).

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

συνέπεια, υιοθετούμε την παραδοχή ότι δεν υπάρχει κάποιος παράγοντας που θα επηρεάσει την αξία του ακινήτου.

Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα σχετικά με τις προηγούμενες χρήσεις του ακινήτου ή των όμορων ιδιοκτησιών προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υπάρχει πιθανότητα μόλυνσης ή άλλα περιβαλλοντικά ζητήματα και κατά συνέπεια υποθέτουμε πως δεν ισχύει τίποτα από τα παραπάνω.

Πολεοδομικό καθεστώς

Για τις ανάγκες της εκτίμησης δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας, παρά βασιστήκαμε στα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν. Με βάση το τοπογραφικό διάγραμμα, το υπό μελέτη ακίνητο βρίσκεται εκτός οικισμού και εκτός σχεδίου πόλεως και οι ισχύοντες Όροι Δόμησης, σύμφωνα με τα ΦΕΚ 270Δ/1985, ΦΕΚ308Α/2003 είναι οι ακόλουθοι:

- Ελάχιστο εμβαδό αρτιότητας: 4.000 τμ
- Ελάχιστο πρόσωπο: 45 μ.

Κατά κανόνα:

- Για κτίρια με αμοιγή χρήση γραφείων, καταστημάτων το σύνολο της δόμησης και κάλυψης δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 600τ.μ. στο σύνολο των ορόφων

Κατά παρέκκλιση:

- Συντελεστής Δόμησης (για γραφεία, καταστήματα, υπεραγορές) (ΣΔ): 0,20
- Ποσοστό κάλυψης (για γραφεία, καταστήματα, υπεραγορές): 20%

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 3521/2007 απόφαση του Υπουργείου Χωροταξίας & Περιβάλλοντος, το υπό εκτίμηση ακίνητο εντάσσεται στην ανωτέρω παρέκκλιση.

Βάσει του προσκομισθέντος διαγράμματος κάλυψης, στο ακίνητο υπάρχει υπόλοιπο δόμησης 7,6τμ, το οποίο δεν λαμβάνεται υπόψη στην παρούσα εκτίμηση καθώς είναι αμελητέας αξίας.

Επιπροσθέτως, κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι στον χώρο αποθήκης ισογείου και άνωθεν του υφιστάμενου χώρου γραφείων και τουαλέτας υπάρχει αυθαίρετα κατασκευασμένο πατάρι (≈45τμ) με αποθηκευτική χρήση. Για τους σκοπούς της παρούσης ο εν λόγω χώρος δεν λαμβάνεται υπόψη καθώς θεωρείται αμελητέος δεδομένης της χρήσης, επιφάνειας και θέσης του (εσωτερικό πατάρι), ενώ δεν συνυπολογίζονται τυχόν κόστη τακτοποίησης.

Συνοψίζοντας, δεν έχουν υποπέσει στην αντίληψή μας οποιαδήποτε περαιτέρω ζητήματα πολεοδομικής φύσης που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τόσο την τρέχουσα, όσο και τη μελλοντική αξία του ακινήτου, ενώ θεωρούμε ότι το ακίνητο δύναται να μεταβιβαστεί, χωρίς να συνυπολογίζονται τυχόν κόστη τακτοποίησης.

Η εκτίμηση πραγματοποιείται υπό την κρίσιμη παραδοχή ότι δεν εκκρεμεί σε βάρος του ακινήτου εισφορά σε γη ή/και χρήμα και δεν επηρεάζεται από τρέχουσες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις .



ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΦΠΑ

Δεν μας έχουν παρασχεθεί πληροφορίες σχετικά με το αν το ακίνητο υπόκειται ή όχι σε ΦΠΑ.

Όλες οι αξίες που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση, δεν περιλαμβάνουν ΦΠΑ.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Για το σκοπό της παρούσας εκτίμησης δεν έγινε νομικός έλεγχος, βασιστήκαμε ωστόσο στα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν. Βάσει του υπ' αριθμόν 49.365/8-8-2008 τίτλου και των υπ' αριθμόν 10.426/3-4-2012, 10.663/07-11-2012, 11.312/20-10-2014 και 12.940/3-08-2017 τροποποιητικών πράξεων της συμβολαιογράφου Αθηνών Ευσταθίας Ζούβελου το ακίνητο είναι ιδιοκτησίας «Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Ανώνυμη Εταιρεία» και τελεί στο σύνολό του υπό καθεστώς χρηματοδοτικής μίσθωσης από την εταιρεία «Μεσσηνιακά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία Αξιοποίησης Ακινήτων», η οποία υπεκμισθώνει το ακίνητο με εμπορική μίσθωση στην «Praktiker Hellas Εμπορική Ανώνυμη Εταιρεία».

Θεωρούμε ότι σε περίπτωση πώλησης δεν θα υπάρξει οποιοδήποτε νομικό κώλυμα.

Μισθωτής

Με βάση τα προσκομισθέντα έγγραφα το ακίνητο είναι μισθωμένο στο σύνολο του στην PRAKTIKER HELLAS ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. Οι βασικοί όροι της μίσθωσης συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΜΙΣΘΩΤΗΣ	PRAKTIKER HELLAS ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ
Ημερομηνία σύνταξης συμφωνητικού μίσθωσης & τροποποιήσεων	30-Μαΐ-2008, 15-Δεκ-2011, 21-Ιαν-2014, 02-Ιαν-2015
Εκμισθωτής	ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Μισθωτής	PRAKTIKER HELLAS ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Αυτοτελές κτίριο καταστήματος αποτελούμενο από ισόγειο 4193,62τμ ισόγειο και 318,81τμ υπόγειο
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	4.193,62
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (€)	35.000,00
Ημερομηνία έναρξης ισχύουσας μίσθωσης	16-Ιουν-08
Διάρκεια ισχύουσας μίσθωσης (έτη)	16.54+8 έτη δικαίωμα παράτασης
Ημερομηνία λήξης ισχύουσας μίσθωσης (μη συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος παράτασης)	31-Δεκ-24
Αναπροσαρμογή μισθώματος	Σταθερό έως 31/12/2021 και εν συνεχεία ΔTK+1% Σε περίπτωση ασκήσεως του δικαιώματος παράτασης το μίσθωμα το 17 έτος θα αναπροσαρμοστεί κατά 15% επί του μισθώματος του 16ου έτους. Κατά τα λοιπά θα ισχύουν οι ίδιοι όροι
Ημερομηνία αναπροσαρμογής	1/1/2022

Για τους σκοπούς της παρούσης και δεδομένης της πολυετούς παρουσίας του μισθωτή στο ακίνητο έχουμε υποθέσει ότι ο μισθωτής κατά τη λήξη της μίσθωσης θα κάνει χρήση του δικαιώματος παράτασης διάρκειας 8 ετών. Βάσει των παρασχεθέντων εγγράφων προβλεπόταν ότι σε περίπτωση ασκήσεως του δικαιώματος παράτασης το μίσθωμα το 2025 θα αναπροσαρμοζόταν κατά 15% επί του μισθώματος του προηγούμενου έτους (2024). Ωστόσο, καθώς θεωρούμε ότι η εν λόγω αναπροσαρμογή είναι υψηλή, για τους

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

σκοπούς της παρούσης έχουμε υποθέσει ότι το ενοίκιο θα αναπροσαρμοστεί σε αγοραία επίπεδα, το οποίο κρίνεται εύλογο.

Όσον αφορά το καταβαλλόμενο μίσθωμα:

- με βάση την με ημερομηνία 30/5/2008 σύμβαση αυτό ανερχόταν σε €45.700/μήνα κατά το πρώτο μισθωτικό έτος (2008)
- εν συνεχεία αναπροσαρμόστηκε σε €42.000/μήνα βάσει της με ημερομηνία 15/12/2011 τροποποίησης, ενώ
- με την με ημερομηνία 21/1/2014 τροποποίηση αναπροσαρμόστηκε εκ νέου σε €37.500/μήνα.
- Τέλος, με βάση την με ημερομηνία 2/1/2015 τροποποίηση, το μίσθωμα συμφωνήθηκε στο ποσό των €35.000/μήνα, το οποίο και παρέμεινε σταθερό έως και την 31/12/2021.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Γενικές Αρχές

Η εκτίμηση του ακινήτου πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις γενικές οδηγίες και κώδικες των:

- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), με βάση το RICS Valuation-Global Standards 2020.
- The European Group Of Valuers' Associations, TEGoVA.

Στο πλαίσιο αυτό για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας του ακινήτου εφαρμόστηκε η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος- Προεξοφλούμενες Χρηματοοικονομικές Ροές, η οποία και θεωρείται η πλέον κατάλληλη στην περίπτωση ακινήτων εισοδήματος.

Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος – Προεξοφλούμενες Χρηματοοικονομικές Ροές

Η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος στηρίζεται στη λογική ότι η αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος που μπορεί να αξιώσει ή που αξιώνει, υιοθετώντας τον κατάλληλο συντελεστή κεφαλαιοποίησης, ο οποίος ενσωματώνει όλα τα ρίσκα που σχετίζονται με το μίσθωμα του ακινήτου. Με τον τρόπο αυτό εξάγεται η κεφαλαιακή του αξία.

Αναφορικά με την προσέγγιση των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών, βασίζεται στη δημιουργία ενός μοντέλου χρηματοροών, στο οποίο λαμβάνονται υπόψη τα έσοδα και έξοδα που αφορούν το ακίνητο εισοδήματος που εκτιμάται, η αίσθηση του εκτιμητή σχετικά με την παρούσα κατάσταση και την εξέλιξη της αγοράς, καθώς και:

- κάθε εισοδηματική μεταβολή που μπορεί να προκύψει από ενδεχόμενες ή/και αναμενόμενες αλλαγές της αγοραίας μισθωτικής αξίας,
- το ενδεχόμενο το ποσό του τρέχοντος μισθώματος να υπερβαίνει το αντίστοιχο αγοραίο μίσθωμα,
- οι επιπτώσεις των φθορών ενός ακινήτου στο ύψος του ενοικίου ή/και στις κεφαλαιουχικές δαπάνες για μετατροπές μεγάλης κλίμακας, ή για αντικατάσταση εξοπλισμού,
- οι περίοδοι που το ακίνητο ενδέχεται να παραμένει κενό, άρα να μην αποδίδει κάποιο εισόδημα,
- τα έξοδα που υπεισέρχονται κατά τις παραπάνω περιόδους,
- τα έξοδα που αποσκοπούν στην επαναμίσθωση του ακινήτου (διαφήμιση, αμοιβές μεσιτών και δικηγόρων),
- η ενδεχόμενη ανακαίνιση του ακινήτου καθώς και όλες οι απαραίτητες βελτιώσεις σε αυτό,
- οι συνθήκες που επικρατούν στην αγορά αλλά και η προβλεπόμενη εξέλιξη του ακινήτου ως επένδυση κατά τη λήξη της περιόδου μίσθωσης.

Από τα παραπάνω προκύπτουν οι χρηματοροές εσόδων και εξόδων σε τρέχουσες τιμές κατά την περίοδο εκμετάλλευσης του ακινήτου. Το χρονοδιάγραμμα προκύπτει από αυτό που θεωρείται εύλογο από έναν εν δυνάμει επενδυτή – για παράδειγμα μέχρι την συμφωνηθείσα λήξη της μισθωτικής σύμβασης ή ακόμη και νωρίτερα ανάλογα με τις ακριβείς συνθήκες κάθε ακινήτου, τα χαρακτηριστικά του μισθωτή κλπ.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η χρηματοροή που προκύπτει από τα έσοδα και έξοδα του ακινήτου προεξοφλείται (ή ανάγεται σε σημερινές αξίες) βάσει ενός συντελεστή προεξόφλησης, ο οποίος αντικατοπτρίζει το συνολικό ποσοστό απόδοσης στο οποίο στοχεύει ο επενδυτής κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Εδώ τονίζεται ότι, καθώς οι αναμενόμενες αποδόσεις διαφέρουν από επενδυτή σε επενδυτή, η μέθοδος των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών χρησιμοποιείται κυρίως για τον προσδιορισμό της επενδυτικής αξίας ή της αξίας του ακινήτου για έναν συγκεκριμένο επενδυτή. Εντούτοις, η συγκεκριμένη μέθοδος μπορεί να εφαρμοστεί και για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας ενός οποιοδήποτε ακινήτου που παράγει πρόσοδο, υιοθετώντας τους κατάλληλους όρους, όπως αυτοί προκύπτουν από την έρευνα της κατά περίπτωση αγοράς.

Το άθροισμα των προεξοφλούμενων τιμών μας δίνει την Καθαρή Παρούσα Αξία του επενδυτικού ακινήτου και ισούται ουσιαστικά με το ποσό που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας δυνητικός αγοραστής για το υπό εκτίμηση ακίνητο, ώστε για τη δεδομένη περίοδο που μελετάται να έχει το αναμενόμενο ποσοστό απόδοσης. Ως εκ τούτου, η Καθαρή Παρούσα Αξία ισούται με την Αγοραία αξία.

Η εκτίμηση πραγματοποιείται βάσει του λογισμικού προγράμματος “ARGUS Enterprise”, το οποίο επιτρέπει το λεπτομερή και με ακρίβεια υπολογισμό των ταμειακών ροών ανά μισθωτή, με την υιοθέτηση μεμονωμένων εκτιμητικών παραδοχών ανά ακίνητο ή/ και χαρτοφυλάκιο, την υιοθέτηση επιπλέον εσόδων, εξόδων και κεφαλαιακών δαπανών, την εκπόνηση σεναρίων ευαισθησίας.

Αναφορικά με τις βασικές υποθέσεις εκτίμησης, αυτές βασίζονται σε στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς τα οποία εν συνεχεία επεξεργάζονται ώστε να αντικατοπτρίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης, ενώ οι υιοθετούμενες εκτιμητικές παραδοχές αναφορικά με τις ταμειακές ροές βασίζονται σε ένα συνδυασμό των δεδομένων της αγοράς και των βασικών οικονομικών δεικτών, όπως αυτοί αναλύονται από έγκυρες οικονομικές πηγές (Oxford Economics).

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Γενικά χαρακτηριστικά

Η υπό μελέτη κατηγορία ακινήτων, γνώστη ως «big box» αφορά αυτόνομα κτίρια ελαφριάς συνήθως κατασκευής, που μισθωμένα σε ένα μισθωτή και παρέχουν δωρεάν πολυάριθμες θέσεις στάθμευσης. Σε αυτή την κατηγορία ανήκουν οι αλυσίδες πώλησης ηλεκτρικών ειδών, επίπλων, ειδών σπιτιού και DIY όπως αυτά των Praktiker, IKEA, Leroy Merlin, Jumbo, Kotsovolos, JYSK αλλά και τα μεγάλα super markets.

Τα κτίρια αυτά είθισται να κατασκευάζονται κατόπιν σχετικής απαίτησης και με συγκεκριμένες κατασκευαστικές τεχνικές προδιαγραφές. Κατά συνέπεια η προσφορά είναι ιδιαίτερα περιορισμένη, ενώ σπάνια ένας υποψήφιος χρήστης καταφεύγει στην ανοικτή αγορά για τον εντοπισμό έτοιμων κτιρίων (και όταν αυτό συμβαίνει αφορά κτίρια που έχουν αποδεδειμυτεί από παραπλήσιους χρήστες). Λόγω των ειδικών προδιαγραφών που απαιτούν τα εν λόγω καταστήματα, στην περιφέρεια συχνά συναντώνται εκτός του αστικού ιστού σε περιοχές με βιοτεχνικές και επαγγελματικές χρήσεις, οι οποίες επιτρέπουν την ανάπτυξη ακινήτων μεγάλου μεγέθους.

Όσον αφορά την πόλη της Καλαμάτας, αυτή αποτελεί περιφερειακή πόλη, της οποίας το εμπορικό κέντρο αναπτύσσεται γύρω από την οδό Αριστομένους, την παραλιακή οδό και το λιμάνι. Ακίνητα με παρόμοιες προδιαγραφές σε μέγεθος και παροχές με το υπό εκτίμηση συναντώνται κυρίως επί των οδών Βασιλέως Γεωργίου και Αθηνών και αφορούν κυρίως super markets (όπως Σκλαβενίτης, ΑΒ Βασιλόπουλος).

Σχετικά με την εγγύς περιοχή του υπό εκτίμηση ακινήτου, η Ε.Ο. Καλαμάτας-Τρίπολης δεν αποτελεί οργανωμένη αγορά για τον κλάδο των καταστημάτων. Ειδικότερα, στη θέση που βρίσκεται το υπό εκτίμηση, η δόμηση είναι αραιή με το κτιριακό απόθεμα της περιοχής να αποτελείται από διάσπαρτα επαγγελματικά κτίρια (όπως πρατήρια καυσίμων, βιοτεχνικά, αγορές αυτοκινήτων) καθώς και ορισμένα οικιστικά ακίνητα μεγάλης παλαιότητας, ενώ η επαγγελματική δραστηριότητα γίνεται πιο έντονη καθώς πλησιάζουμε την Καλαμάτα. Ως εκ τούτου η προσφορά σε ακίνητα αντίστοιχων χαρακτηριστικών με το υπό μελέτη είναι ιδιαίτερα περιορισμένη ενώ το υφιστάμενο απόθεμα αφορά ως επί το πλείστον καταστήματα σημαντικά μικρότερου μεγέθους από το υπό μελέτη ακίνητο (έως 1.000τμ). Σχετικά με τη ζήτηση για πάσης φύσεως επαγγελματικά ακίνητα επί της ΕΟ αυτή είναι στην παρούσα φάση χαμηλή.

Παρότι το υπό μελέτη ακίνητο βρίσκεται εκτός του κέντρου της Καλαμάτας και σε απόσταση 7χλμ από αυτό, λόγω της μοναδικότητάς του και του μεγάλου μεγέθους το κατάστημα εξυπηρετεί τόσο τους κατοίκους της Καλαμάτας όσο και της ευρύτερης περιοχής της Μεσσηνίας. Σχετικά με τον ανταγωνισμό στην περιοχή, στο κέντρο της Καλαμάτας υπάρχει σημείο παραλαβής και έκθεσης IKEA καθώς και καταστήματα JUMBO και JYSK τα οποία όμως αφορούν ακίνητα σημαντικά μικρότερου μεγέθους που δεν προσφέρουν την ίδια ποικιλία διαθέσιμων εμπορευμάτων συνεπώς δεν θεωρούνται άμεσα ανταγωνιστικά. Ενδεικτικά αναφέρονται επίσης μισθωτές επαγγελματικών ακινήτων παραπλήσιων προδιαγραφών όπως Καυκάς, Media Markt, Κωτσόβολος κ.α.

Τέλος, οφείλουμε να αναφέρουμε ότι η πανδημία του κορωνοϊού περιόρισε σημαντικά την κινητικότητα στην αγορά ακινήτων, καθώς οι περισσότεροι επενδυτές και χρήστες κρατούν στάση αναμονής. Δεδομένου ότι η πανδημία είναι σε εξέλιξη η επίπτωσή της στην κτηματαγορά δεν δύναται να προβλεφθεί με πλήρη βεβαιότητα.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Στοιχεία μισθωμάτων

Σε περιπτώσεις αντίστοιχων ακινήτων, ο προσδιορισμός του αγοραίου μισθώματος γίνεται λαμβάνοντας υπόψη τρεις παράγοντες. Ο πρώτος είναι τα επίπεδα των τρεχουσών μισθωτικών αξιών στην περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, ο δεύτερος είναι τα επίπεδα των μισθωμάτων ακινήτων ίδια χρήσης σε περιοχές με αντίστοιχα χαρακτηριστικά και ο τρίτος είναι τα επίπεδα του κύκλου εργασιών.

Στην περίπτωση του υπό μελέτη και δεδομένου ότι δεν προσκομίστηκαν στοιχεία αναφορικά με τα επίπεδα και την εξέλιξη του κύκλου εργασιών, ο προσδιορισμός του αγοραίου μισθώματος έγινε κυρίως βασιζόμενοι σε μισθώματα αντίστοιχων ακινήτων σε αντίστοιχες περιοχές, αφού λήφθηκαν υπόψη τα δημογραφικά χαρακτηριστικά της συγκεκριμένης περιοχής.

Βάσει της έρευνας μας και αφού λήφθηκαν υπόψη στοιχεία από πραγματικές μισθώσεις για κτίρια αντίστοιχης χρήσης και προδιαγραφών σε περιοχές αντίστοιχης εμπορικότητας και με αντίστοιχα πληθυσμιακά και εισοδηματικά χαρακτηριστικά, διαπιστώθηκε ότι τα μισθώματα κυμαίνονται μεταξύ **€8/τμ/μήνα** και **€12/τμ/μήνα σε όρους κύρια χρήσης**, ανάλογα κυρίως με την τοποθεσία, το μέγεθος της κάθε μονάδας, τις πρόσθετες παροχές (κυρίως τον αριθμό των θέσεων στάθμευσης και τους αποθηκευτικούς χώρους) και τις προβλεπόμενες από πλευράς μισθωτή πωλήσεις.

Σε ό,τι αφορά τις αιτούμενες τιμές μίσθωσης για καταστήματα στην περιοχή μελέτης τα οποία ωστόσο είναι μικρότερης επιφάνειας και δεν πληρούν της προδιαγραφές τέτοιων χρήσεων αυτές κυμαίνονται από **€5,50/τμ/μήνα** έως **€7,50/τμ/μήνα** σε όρους κύριας χρήσης για καταστήματα σε θέσεις δευτερεύουσας εμπορικότητας, με το εύρος των αιτούμενων τιμών για ακίνητα προβολής να είναι υψηλότερο και να κυμαίνεται μεταξύ **€7,50/τμ/μήνα** και **€10,00/τμ/μήνα**, ανάλογα με τις παροχές, το εμβαδόν του ακάλυπτου χώρου και την προβολή έκαστου ακινήτου.

Παρακάτω αναλύονται οι κύριοι όροι μιας τυπικής επαγγελματικής μίσθωσης:

Κατάσταση ακινήτου:	Θερμό κέλυφος
Διάρκεια μίσθωσης:	Συνήθως για αντίστοιχου τύπου αναπτύξεις τέτοιας μεγάλης κλίμακας η διάρκεια είναι τουλάχιστον 12 έτη. Σημειώνεται ότι σε περίπτωση τυπικών εμπορικών μισθώσεων η ελάχιστη διάρκεια είναι 3 έτη, εκτός εάν τα δυο μέρη συμφωνήσουν διαφορετικά.
Καθαρό ενοίκιο:	Καταβάλλεται μηνιαίως προκαταβολικά. Δεν περιλαμβάνει τέλος χαρτοσήμου ή ΦΠΑ, λειτουργικά και κοινόχρηστα έξοδα
Δυνατότητα διακοπής σύμβασης:	Βάσει Ν. 4242/2014 (τυπικό επαγγελματικό μισθωτήριο)
Αναπροσαρμογή:	Συνήθως με βάση τον ΔΤΚ
Εγγύηση:	2 μηνιαία μισθώματα
Λειτουργικά και κοινόχρηστα έξοδα:	Καταβάλλονται από το μισθωτή
Τέλος χαρτοσήμου ή ΦΠΑ:	Καταβάλλεται από το μισθωτή

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Στοιχεία αποδόσεων επενδυτικών ακινήτων

Μετά από μια περίοδο ανάκαμψης, η έλευση της πανδημίας το 1^ο τρίμηνο του 2020, τα δύο lockdowns που επιβλήθηκαν, η τηλεργασία και οι σημαντικές επιπτώσεις σε πολλές επαγγελματικές δραστηριότητες δημιούργησαν σημαντικό κλίμα αβεβαιότητας για τους επενδυτές, οι οποίοι σε πολλές περιπτώσεις προτίμησαν να τηρήσουν στάση αναμονής και να είναι ιδιαίτερα επιφυλακτικοί προτού τοποθετηθούν στην αγορά. Όπως προβλεπόταν ήδη από την έναρξη της πανδημίας το Μάρτη του 2020, ο αριθμός των συναλλαγών εντός του έτους ήταν εντέλει σημαντικά μικρότερος από αυτόν που καταγράφηκε το 2019 (από 56 σε 26 συνολικά πράξεις). Παρόλα αυτά, ο συνολικός όγκος των επενδύσεων ήταν μεγαλύτερος από αυτόν που αναμενόταν, με το σύνολο των συναλλαγών να αγγίζει τα € 340 εκατομμύρια το 2020, έναντι των € 650 εκατομμυρίων το 2019 (πτώση ~50%, μη συμπεριλαμβανομένων των ξενοδοχείων).

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει και η χρονική διάρθρωση του όγκου των επενδύσεων κατά τη διάρκεια του έτους, με το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών (~35%) να καταγράφεται το τρίτο τρίμηνο. Ειδικότερα, βάσει των στοιχείων που συγκεντρώθηκαν από την ΑΞΙΕΣ ΑΕ, η συνολική αξία των επενδύσεων που ολοκληρώθηκαν από το 1^ο έως και το 3^ο τρίμηνο του 2020 ήταν περί τα € 250 εκατομμύρια (πτώση 31% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο το 2019), με συνολικά 21 αγοραπωλησίες. Κατά το 4^ο τρίμηνο, η αξία των επενδύσεων σημείωσε πτώση της τάξης του 21% σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο ή μείωση 69% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2019, καταγράφοντας συνολικά μόλις 5 νέες πράξεις, αντί του συνολικού ποσού των € 90 εκατομμυρίων.

Συνέπεια της ακανόνιστης ροής των επενδύσεων μέσα στο έτος, μέσα από λίγες και μεγάλης αξίας συναλλαγές, ήταν οι επιμέρους κλάδοι της αγοράς των επαγγελματικών ακινήτων να επηρεαστούν σε διαφορετικό βαθμό. Βάσει της έρευνας μας περίπου το 50% των κεφαλαίων που επενδύθηκαν το 2020 στην ελληνική αγορά ακινήτων τοποθετήθηκε σε γραφεία, και πιο συγκεκριμένα σε γραφεία σύγχρονων προδιαγραφών ή/και βιοκλιματικού σχεδιασμού σε κύριες γραφειακές αγορές όπως το κέντρο της Αθήνας και η Λεωφόρος Κηφισίας. Ο κλάδος των logistics συγκέντρωσε επίσης έντονο ενδιαφέρον τόσο από τους επενδυτές όσο και από εξειδικευμένους developers, αποτελώντας το 16% των συνολικών συναλλαγών (έναντι μόλις 5% το 2019). Από την άλλη, ο κλάδος των καταστημάτων είναι ίσως αυτός που δέχτηκε και το μεγαλύτερο πλήγμα (μαζί με τα τουριστικά καταλύματα), με τους περισσότερους επενδυτές να είναι ιδιαίτερα επιφυλακτικοί για την εν λόγω κατηγορία ακινήτων ακόμη και σε κύριες αγορές λιανικής, συγκεντρώνοντας μόλις το 2% του συνολικού όγκου των επενδύσεων. Αναφορικά με τη γεωγραφική διασπορά των επενδύσεων, ποσοστό μεγαλύτερο του 85% των κεφαλαίων αφορούσε την αγορά της Αττικής και το υπόλοιπο ποσοστό – με ελάχιστες εξαιρέσεις – τη Θεσσαλονίκη.

Εταιρείες ιδιωτικών συμφερόντων και εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία όπως οι Trastor ΑΕΕ.Α.Π. και η ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΕ.Α.Π., ήταν οι κύριοι αγοραστές για ακόμη μια χρονιά. Αναφορικά με τους ξένους επενδυτές, έπειτα από κάποιες τοποθετήσεις στην αρχή του έτους, από το 2^ο τρίμηνο και έπειτα οι περισσότεροι αποστασιοποιήθηκαν από την αγορά, όπως συνέβη και στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες.

Το αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον κατά το πρώτο τρίμηνο του έτους σε συνδυασμό με το περιορισμένο απόθεμα διαθέσιμων επενδυτικών ακινήτων επηρέασε θετικά τις αποδόσεις στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, καταγράφοντας μείωση σε ποσοστό που κυμάνθηκε μεταξύ 0,25% με 0,50% αναλόγως της χρήσης και εμπορικότητας. Ωστόσο από το δεύτερο τρίμηνο και έπειτα ανακόπηκε η θετική αυτή πορεία, παρουσιάζοντας σε αρκετές περιπτώσεις αύξηση έως 50 μονάδες βάσης, ως αποτέλεσμα του κλίματος αβεβαιότητας που επικρατεί λόγω της έξαρσης της παγκόσμιας



ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

πανδημίας του κορωνοϊού. Κατά το 4^ο τρίμηνο του 2020 ως γενική ένδειξη μπορούμε να πούμε ότι οι αποδόσεις διαμορφώθηκαν κατά κύριο λόγο μεταξύ 6,00% και 9,00%, αναλόγως χρήσης και εμπορικότητας.

Όσον αφορά ακίνητα αντίστοιχης χρήσης οι συντελεστές αποδόσεις σε θέσεις υψηλής εμπορικότητας κυμαίνονται σήμερα μεταξύ **8,00%** και **9,00%**, ενώ σε θέσεις χαμηλότερης εμπορικότητας μεταξύ **9,00%** και **10,00%** αναλόγως της ακριβούς θέσης του ακινήτου, των χαρακτηριστικών του μισθωτή, της υπολειπόμενης διάρκειας της μίσθωσης, το καταβαλλόμενο μίσθωμα κλπ.

Στο παράρτημα Γ επισυνάπτονται πίνακες με συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων και επενδυτικών ακινήτων.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Συνοπτική παρουσίαση εισοδημάτων από μισθώσεις

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης το ακίνητο ήταν μισθωμένο από την εταιρεία «PRAKTIKER HELLAS ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.». Το ετήσιο μεικτό μίσθωμα για το 1^ο μισθωτικό έτος της χρηματοροής ανέρχεται σε € 392.000 ενώ καταλήγει σε € 520.981 το 2030.

Εκπτώσεις ενοικίου

Βάσει του άρθρου 7 της με ημερομηνία 20.3.2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου, η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του Ν. 4683/2020, για τους μήνες Ιανουάριο, Φεβρουάριο και Μάρτιο 2021 έχουν προβλεφθεί τα εξής:

- οι μισθωτές επαγγελματικών μισθώσεων για τις οποίες έχουν ληφθεί ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19 ή οι οποίες πλήττονται οικονομικά λόγω της διάδοσης του κορωνοϊού COVID-19, και ανήκουν σε συγκεκριμένους κλάδους επιχειρήσεων (όπως το υπό μελέτη), απαλλάσσονται από την καταβολή του συνολικού μισθώματος σε ποσοστό 100%. Σε αυτή τη περίπτωση οι ιδιοκτήτες- φυσικά πρόσωπα προβλέπεται να αποζημιωθούν για το 80% του μηνιαίου μισθώματος και τα νομικά πρόσωπα για το 60% του μισθώματος.
- Στις περιπτώσεις των επιχειρήσεων που έχουν χαρακτηριστεί ως "πληττόμενες" οι μισθωτές πρέπει να καταβάλουν το 60%. Σε αυτή τη περίπτωση η αποζημίωση προς τους ιδιοκτήτες ισούται με το 50% της απώλειας λόγω μείωσης του ενοικίου.

Τέλος βάσει νεότερων κυβερνητικών εξαγγελιών, οι ως άνω ρυθμίσεις πρόκειται να εφαρμοστούν και για τον μήνα Απρίλιο.

Με βάση τα παραπάνω, και δεδομένου ότι η υφιστάμενη μίσθωση ανήκει σε κλάδο επιχείρησης ο οποίος απαλλάσσεται από την καταβολή του συνολικού μισθώματος σε ποσοστό 100%, για το σκοπό της εκτίμησης έχουμε ενσωματώσει στη χρηματοροή έκπτωση μισθώματος της τάξης του 40%, συνολικής διάρκειας 4 μηνών (Ιανουάριος – Απρίλιος 2021).

Συντελεστές αναπροσαρμογών

Βάσει της μισθωτήριας σύμβασης και των πληροφοριών που μας παρασχέθηκαν το μίσθωμα ισούται με € 35.000/μήνα και παραμένει σταθερό έως και τις 31/12/2021, ενώ εν συνεχεία αναπροσαρμόζεται βάσει ΔTK+1%.

Το αγοραίο μίσθωμα θεωρούμε ότι θα έχει συνολική αύξηση στη δεκαετία της τάξης του 15,73%.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η εξέλιξη του ΔTK βάσει των προβλέψεων του Oxford Economics (Δεκέμβριος 2020):

ΕΤΟΣ	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028+
ΔTK	0,00%	0,80%	1,90%	1,60%	1,50%	1,50%	1,70%	1,90%	2,00%

Λειτουργικά και άλλα κόστη

Κατόπιν εντολής σας δεν λήφθηκαν λοιπά έξοδα που επιβαρύνουν τον ιδιοκτήτη, όπως φόρος κατοχής ακινήτου (ΕΝΦΙΑ) και κόστος ασφάλισης. Συνεπώς η ανάλυση μας γίνεται στη βάση της μεικτής απόδοσης (gross yield).

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Τέλος, το ακίνητο είναι μισθωμένο καθ' όλη τη διάρκεια της δεκαετούς περιόδου και συνεπώς δεν έχουμε υιοθετήσει κόσθη επαναμίσθωσης.

Προσδιορισμός αγοραίας τιμής μίσθωσης

Λαμβάνοντας υπόψη τα ποιοτικά δεδομένα της τοπικής κτηματαγοράς, τα συγκριτικά στοιχεία που συγκεντρώσαμε, καθώς και τα χαρακτηριστικά του υπό μελέτη υιοθετήσαμε τις ακόλουθες τιμές μονάδας:

- **€10,00/τμ/μήνα** για τους χώρους πώλησης του ισογείου
- **€5,00/τμ/μήνα** για τους χώρους γραφείων και αποθηκών του ισογείου (ήτοι 50% της αξίας του χώρου πώλησης) και
- **€3,00τμ/μήνα** για τους χώρους γραφείων υπογείου (ήτοι 30% της αξίας του χώρου πώλησης)
- Οι λοιποί χώροι βοηθητικής του ακάλυπτου τμήματος του οικοπέδου θεωρήθηκαν παραρτήματα των χώρων κύριας χρήσης και η αξία τους έχει ενσωματωθεί στις ως άνω υιοθετούμενες τιμές μονάδας.

Με βάση τις παραπάνω τιμές μονάδας το αγοραίο μίσθωμα για το σύνολο του ακινήτου προσδιορίζεται σε **€38.201,88/μήνα** ή **€458.422,56/έτος**. Το εν λόγω ποσό αντιστοιχεί σε περίπου €10,44/τμ/μήνα αναγόμενο αποκλειστικά στο χώρο κύριας χρήσης (χώρος πώλησης), το οποίο είναι εύλογο βάσει των συγκριτικών στοιχείων που αναφέρονται στον αντίστοιχο πίνακα στη σελίδα 39 της έκθεσης.

Συντελεστής απόδοσης στη λήξη της περιόδου

Λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως τη χρήση και τη θέση του, καθώς και τις προβλέψεις για την πορεία της οικονομίας μακροπρόθεσμα – όπως αυτές ανακοινώνονται από έγκριτους Οικονομικούς Αναλυτές, υιοθετήθηκε συντελεστής κεφαλαιοποίησης του αγοραίου μισθώματος στη λήξη της περιόδου ίσος με **9,00%**.

Κενές περιόδους και επαναμίσθωση

Η συμβατική ημερομηνία λήξης της μίσθωσης είναι η 31 Δεκεμβρίου 2024. Κατά τη λήξη της μίσθωσης έχουμε υποθέσει ότι ο μισθωτής θα κάνει χρήση του δικαιώματος παράτασης (πλέον 8 έτη) και το ακίνητο θα επαναμισθωθεί σε αγοραία επίπεδα υιοθετώντας περίοδο χάριτος μέσω μη καταβολής ενοικίου (rent free period) δύο μηνών.

Συντελεστής προεξόφλησης

Ο συντελεστής προεξόφλησης ή συντελεστής παρούσας αξίας αποτελεί την απαιτούμενη απόδοση που θα επιθυμούσε να λάβει ένας επενδυτής από το δικαίωμα αξιοποίησης ενός ακινήτου για συμφωνημένο διάστημα. Το μέγεθος αυτό υπολογίζεται με βάση το άθροισμα της πλέον σταθερής απόδοσης με το πιο περιορισμένο ρίσκο (Risk Free Rate) πλέον πρόσθετου ποσοστού ρίσκου που σχετίζεται με τη συγκεκριμένη επένδυση (Risk Premium), βάσει του τύπου $e = RFR + R_p$.

Βάσει της διεθνούς βιβλιογραφίας για τον προσδιορισμό του R_p (risk premium) χρησιμοποιείται ο τύπος:

$$K = e - g + d = RFR + R_p - g + d$$

Όπου:

K: αρχική απόδοση του ακινήτου

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

e: η αιτούμενη απόδοση (επιτόκιο προεξόφλησης)

g: η πραγματική αύξηση του μισθώματος

d: η ετήσια απαξίωση του ακινήτου (φυσική, τεχνική και λειτουργική)

Κατά συνέπεια ο τύπος διαμορφώνεται ως εξής:

$$K = RFR + R_p - g + d \leftrightarrow R_p = K - RFR + g - d \leftrightarrow e = RFR + K - RFR + g - d = K + g - d$$

Κατά συνέπεια το επιτόκιο προεξόφλησης αποτελεί το άθροισμα της αρχικής απόδοσης του ακινήτου, ενσωματώνοντας τη φερεγγυότητα του μισθωτή και τη δομή του μισθωτηρίου, της μέσης ετήσιας πραγματικής εξέλιξης του αγοραίου μισθώματος και της απαξίωσης του ακινήτου. Δεδομένου ότι σε περιπτώσεις αντίστοιχων ακινήτων η φυσική, τεχνική και λειτουργική απαξίωση είναι πολύ μικρή ο τύπος καταλήγει σε $e = K + g$.

Βάσει αυτών ο συντελεστής προεξόφλησης καθορίστηκε σε ποσοστό **10,75%**.

Με βάση τη γνώση και αίσθηση που έχουμε για την ελληνική αγορά ακινήτων και βάσει των στοιχείων που προέκυψαν από συζητήσεις μας με εν δυνάμει επενδυτές ο εν λόγω συντελεστής κρίνεται εύλογος.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ

Βασικά κριτήρια καθορισμού της αξίας του ακινήτου (SWOT Analysis)

ΘΕΤΙΚΑ	ΑΡΝΗΤΙΚΑ
Εύκολα προσβάσιμο με ΙΧ αυτοκίνητο	Δευτερεύουσα εμπορική θέση συγκριτικά με το κέντρο της Καλαμάτας
Παροχή υπαίθριων θέσεων στάθμευσης, καθώς και λοιπών βοηθητικών χώρων	Αντίστοιχα ακίνητα μεγάλης επιφάνειας προσελκύουν το ενδιαφέρον περιορισμένου αριθμού δυνητικών χρηστών
Καλή κατάσταση συντήρησης του ακινήτου	
Το ακίνητο είναι μισθωμένο σε φερέγγυο μισθωτή	
Η ακτίνα επιρροής του ακινήτου αφορά την ευρύτερη περιοχή της Μεσσηνίας	
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΚΙΝΔΥΝΟΙ
Περιορισμένο απόθεμα ακινήτων αντίστοιχων προδιαγραφών τα οποία θα μπορούσαν να λειτουργήσουν ανταγωνιστικά	Οι πρόσφατες εξελίξεις που σχετίζονται με την πανδημία του Κορωνοϊού και η αβεβαιότητα αναφορικά με τις ευρύτερες επιπτώσεις στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία διαμορφώνουν νέες συνθήκες, με ενδεχομένως σημαντικές, βραχυπρόθεσμα τουλάχιστον, αρνητικές επιδράσεις στην αγορά ακινήτων
Ο κλάδος της αγοράς ειδών οικιακού εξοπλισμού αποδείχθηκε από τους πιο ανθεκτικούς κατά τη διάρκεια της πρόσφατης υγειονομικής κρίσης	Η εκτίμηση του επενδυτικού ρίσκου είναι τουλάχιστον βραχυπρόθεσμα- δύσκολο επί του παρόντος να αποτιμηθεί επακριβώς από τους επενδυτές

Εύλογη Αξία

Εκτιμούμε ότι η Εύλογη Αξία του ακινήτου που βρίσκεται στο 7^ο χλμ ΕΟ Καλαμάτας Τρίπολης, στη Δημοτική Ενότητα Θουρίας της Περιφερειακής Ενότητας Καλαμάτας, με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2020 κατόπιν στρογγυλοποίησης, είναι:

€ 4.908.000

(Τέσσερα Εκατομμύρια Εννιακόσιες Οκτώ Χιλιάδες Ευρώ)

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Πίνακας δεδομένων και αποτελεσμάτων εκτίμησης

NO. 3 ΑΚΙΝΗΤΟ	ΥΠΕΡΑΓΟΡΑ
Μισθωτής	7ο ΧΛΜ ΕΟ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ ΤΡΙΠΟΛΗΣ
	PRAKTIKER HELLAS ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ
Συνολική επιφάνεια ανωδομής (τμ)	4.185,59
Συνολική επιφάνεια υπογείων (τμ)	268,81
Συνολική επιφάνεια κτιρίου (τμ)	4.454,40
Μεικτά ετήσια έσοδα την 31 Δεκεμβρίου 2020	€ 420.000
Μεικτά ετήσια έσοδα 1ου έτους	€ 420.000
Καθαρά ετήσια έσοδα 1ου έτους	€ 364.000
Αγοραίο ετήσιο μίσθωμα την 31 Δεκεμβρίου 2020	€ 458.423
Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών	
Έτος εξόδου μοντέλου χρηματοροών	01-Ιαν-31
Μεικτό αγοραίο μίσθωμα κατά την έξοδο	€ 530.525
Εξέλιξη αγοραίου μισθώματος	15,73%
Συντελεστής κεφαλαιοποίησης στη λήξη της περιόδου	9,00%
Συντελεστής προεξόφλησης	10,75%
Εύλογη αξία βάσει μοντέλου χρηματοροών	€ 4.908.066
Αρχικός συντελεστής απόδοσης	8,56%
Μέση σταθμισμένη απόδοση (equivalent yield)	9,07%
Απόδοση ανά έτος	Μεταξύ 7,42% και 10,61%

Ανάλυση ευαισθησίας (Μεθόδου Προεξοφλούμενων Χρηματοροών)

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΣΤΗ ΛΗΞΗ				
	8,00%	8,50%	9,00%	9,50%	10,00%
9,75%	€ 5.513.830	€ 5.360.488	€ 5.224.184	€ 5.102.228	€ 4.992.467
10,25%	€ 5.339.446	€ 5.192.918	€ 5.062.672	€ 4.946.135	€ 4.841.251
10,75%	€ 5.172.597	€ 5.032.551	€ 4.908.066	€ 4.796.685	€ 4.696.442
11,25%	€ 5.012.906	€ 4.879.029	€ 4.760.027	€ 4.653.552	€ 4.557.724
11,75%	€ 4.860.021	€ 4.732.015	€ 4.618.232	€ 4.516.426	€ 4.424.800

Οι πλήρεις πίνακες υπολογισμών επισυνάπτονται στο παράρτημα Ε.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Νέος Κορωνοϊός (COVID-19)

Το ξέσπασμα του Νέου Κορωνοϊού (COVID-19), που κηρύχθηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως «Παγκόσμια Πανδημία» στις 11 Μαρτίου 2020 εξακολουθεί να επηρεάζει αρκετές πτυχές της καθημερινότητας και της παγκόσμιας οικονομίας, ενώ σε ό,τι αφορά την αγορά ακινήτων – σε ορισμένες περιπτώσεις- καταγράφεται χαμηλότερος αριθμός συναλλαγών και περιορισμένη ρευστότητα.

Σε αρκετές χώρες έχουν επιβληθεί ταξιδιωτικοί περιορισμοί και απαγόρευση κυκλοφορίας- αναλόγως του βαθμού όπου αυτά είναι αναγκαία- προκειμένου να αντιμετωπιστεί το «δεύτερο κύμα» πανδημίας. Ενώ τα περιοριστικά αυτά μέτρα υποδηλώνουν ένα «δεύτερο κύμα» κρίσης, δεν είναι πλέον πρωτόγνωρα και δεν έχουν τον ίδιο αντίκτυπο στην αγορά.

Η πανδημία και τα μέτρα που λαμβάνονται για την αντιμετώπιση της συνεχίζουν να επηρεάζουν την οικονομία και την αγορά ακινήτων παγκοσμίως, παρ' όλα αυτά κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης σε ορισμένες χώρες καταγράφεται επαρκής αριθμός συναλλαγών, στις οποίες μπορεί να βασιστεί η άποψη μας για την εκτιμώμενη αξία.

Συνεπώς και προς αποφυγή αμφισβητήσεων η εκτίμησή μας δεν πραγματοποιείται στη βάση «σημαντικής εκτιμητικής αβεβαιότητας» όπως ορίζεται στο VPS 3 και στο VPGA 10 του RICS Valuation – Global Standards. Η ανωτέρω σημείωση συμπεριλαμβάνεται προκειμένου να εξασφαλιστεί διαφάνεια και να αποδοθεί το πλαίσιο της αγοράς μέσα στο οποίο εκπονήθηκε η εκτίμηση.

Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν ραγδαία λόγω δυνητικών αλλαγών στα μέτρα πρόληψης ή μελλοντικής εξάπλωσης του COVID-19, επισημαίνουμε ότι η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

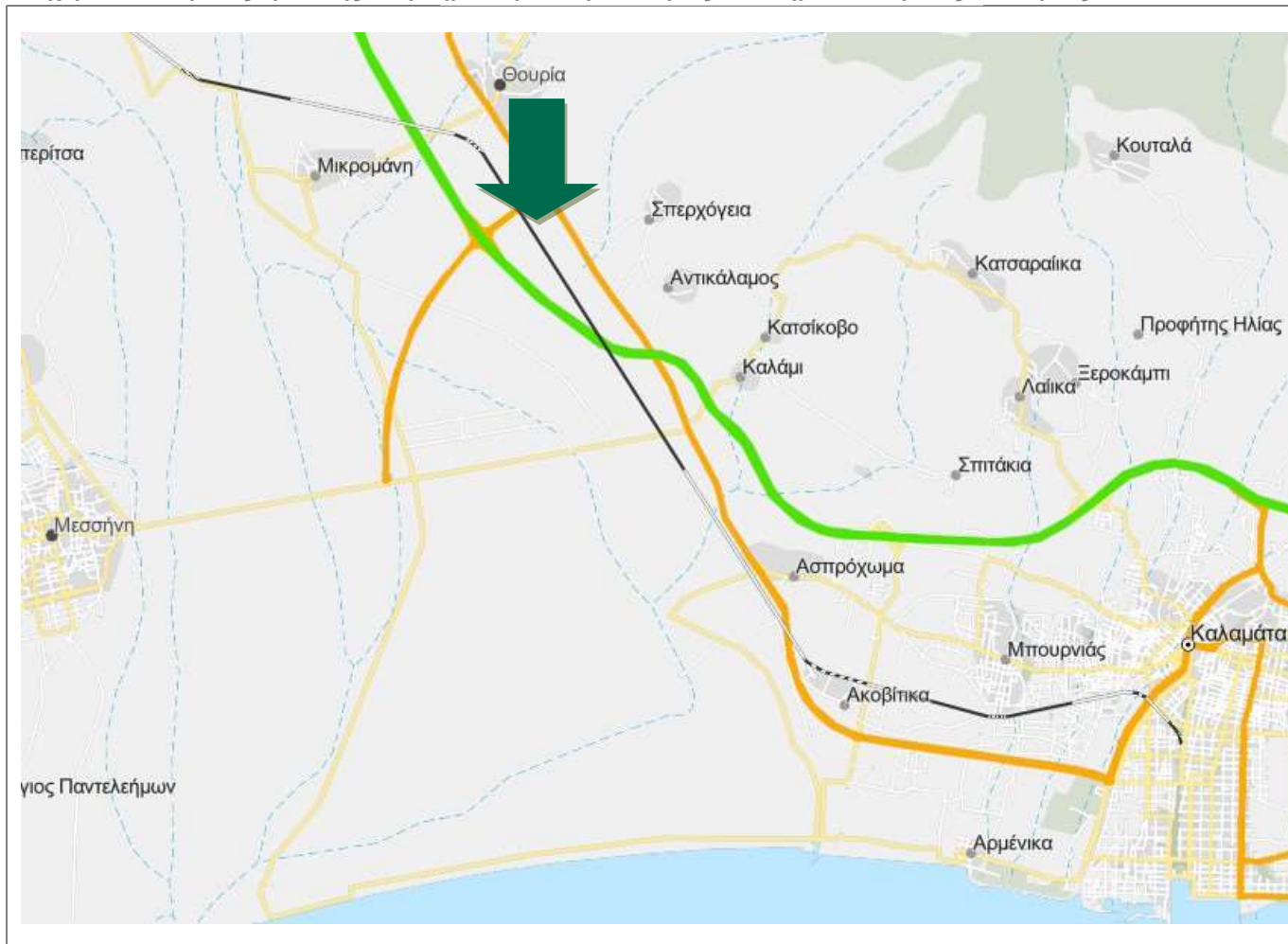
.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΧΑΡΤΗΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Απόσπασμα χάρτη περιοχής

7^ο χλμ ΕΟ Καλαμάτας Τρίπολης, στη Δημοτική Ενότητα Θουρίας, του Δήμου Καλαμάτας Μεσσηνίας



Πηγή: www.xo.gr/maps

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

Εξωτερική άποψη του ακινήτου
Πρόσωση από την ΕΟ Καλαμάτας-Τρίπολης



Πηγή: CBRE/ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Εξωτερική άποψη του ακινήτου
Πίσω όψη κτιρίου



Πηγή: CBRE/ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Εξωτερική άποψη του ακινήτου
Κεντρική Είσοδος καταστήματος



Πηγή: CBRE/ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Εξωτερική άποψη του ακινήτου
Υπαίθριος χώρος στάθμευσης



Πηγή: CBRE/ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

Εσωτερική άποψη του ακινήτου Χώρος πώλησης



Πηγή: CBRE/ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Εσωτερική άποψη του ακινήτου Χώρος πώλησης



Πηγή: CBRE/ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Εσωτερική άποψη του ακινήτου Αποθηκευτικός χώρος ισογείου



Πηγή: CBRE/ΑΞΙΕΣ Α.Ε.

Εσωτερική άποψη του ακινήτου Χώροι υπογείου



Πηγή: CBRE/ΑΞΙΕΣ Α.Ε.



ΠΙΝΑΚΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ

ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ - ΥΠΕΡΑΓΟΡΕΣ							
Α/Α	ΤΥΠΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (ΤΜ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ ΟΡΟΥΣ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ (ΤΜ)	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/ΤΜ/ΜΗΝΑ- ΣΕ ΟΡΟΥΣ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ)
1	Τρέχον μίσθωμα	Ηράκλειο Κρήτης	Νεόδμητο κτίριο επαγγελματικής χρήσης σύμφωνα με τις προδιαγραφές του μισθωτή. Χώροι κύριας χρήσης: 2.000 τμ Χώροι βοηθητικής χρήσης: 775 τμ	2,775.00	2,232.50	35,000.00	15.68
2	Τρέχον μίσθωμα	Λάρισα	Μισθωμένο σε super market, υπόγειο 624,69τμ Ισόγειο 13297,57τμ 1ος όροφος 81,47	14,003.73	13,525.71	101,921.31	7.54
3	Τρέχον μίσθωμα	Ηράκλειο Κρήτης	Super market με συνολική επιφάνεια 3.204τμ Χώροι πώλησης: 2.549τμ Βοηθητικοί χώροι: 655τμ	3,204.00	2,647.25	30,000.00	11.33
4	Τρέχον μίσθωμα	Νέα Αλικαρνασσοσ, Ηράκλειο Κρήτης	Ακίνητο τύπου big box με συνολική επιφάνεια 9.404τμ Επιφάνεια κύριας χρήσης 5.947τμ Επιφάνεια βοηθητικών χώρων 3457τμ Υπαίθριες έσεις στάθμευσης 81	9,404.00	6,465.55	74,870.00	11.58
5	Τρέχον μίσθωμα	Πάτρα	Super Market με συνολική επιφάνεια 9333,34τμ (υπόγειο 97,04, ισόγειο 8784,74τμ, 1ος όροφος 451,56τμ)	9333.34	8934.76	60,150	6.73

ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ - ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ							
Α/Α	ΤΥΠΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (ΤΜ)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ ΟΡΟΥΣ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ (ΤΜ)	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (€)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/ΤΜ/ΜΗΝΑ- ΣΕ ΟΡΟΥΣ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ)
1	Ζητούμενο μίσθωμα	Καλαμάτα	Επί του κεντρικού δρόμου της Νέας Εισόδου Καλαμάτας σε 7000τμ οικοπεδικό χώρο, κτίριο 1500τ.μ.	1,500.00	1,075.00	5,500.00	5.12
2	Ζητούμενο μίσθωμα	Καλαμάτα	Ισόγειο κατάστημα 1.400τμ σε θέση προβολής επί οικοπέδου 7.000τμ	1,400.00	1,400.00	15,000.00	10.71
3	Ζητούμενο μίσθωμα	Ασπρόχωμα, Καλαμάτα	Μέσα σε 10.000 τ.μ., νεόκτιστος επαγγελματικός χώρος 1.000 τ.μ.	1,000.00	1,000.00	5,000.00	5.00
4	Τρέχον μίσθωμα	Κέντρο, Καλαμάτα	Ισόγειο κατάστημα 1000τμ εντός οικοπέδου 1500τμ	1,000.00	1,000.00	5,000.00	5.00



ΠΙΝΑΚΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

A/A	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (ΤΜ)	ΕΠΕΝΔΥΤΗΣ	ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ (€)	ΑΠΟΔΟΣΗ
1	Q1 2021	Άγιος Δημήτριος, Αττική	Αγορά τροφίμων	4.531,00	Εταιρεία τροφίμων	€ 4.560.000	9,30%
2	Q1 2021	Ηράκλειο, Κρήτη	Αγορά τροφίμων	2.902,00	Ιδιωτική εταιρεία	€ 1.358.000	Μ/Δ
3	Q1 2021	Δήμος Κηφισιάς, Αττική	Αγορά τροφίμων	2.017,00	Ιδιωτική εταιρεία	€ 2.351.000	7,40%
4	Q1 2021	Χαλάνδρι, Αττική	Αγορά τροφίμων	4.532,00	Εταιρεία τροφίμων	€ 1.000.000	Μ/Δ
5	Q1 2021	Λεωφόρος Βουλιαγμένης, Αθήνα	Αγορά τύπου big box	5.296,00	Κατασκευαστική εταιρεία	€ 402.000	Μ/Δ
6	Q1 -2020	Αθήνα	Υπεραγορά	10.312,00	ΑΕΑΑΠ	€ 26.775.000	6,25%

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

ΥΠΕΡΑΓΟΡΑ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΕΤΟΣ 1 ΙΑΝ 21- ΔΕΚ 21	ΕΤΟΣ 2 ΙΑΝ 2- ΔΕΚ 22	ΕΤΟΣ 3 ΙΑΝ 23 - ΔΕΚ 23	ΕΤΟΣ 4 ΙΑΝ 24- ΔΕΚ 24	ΕΤΟΣ 5 ΙΑΝ 25- ΔΕΚ 25	ΕΤΟΣ 6 ΙΑΝ 25- ΔΕΚ 26	ΕΤΟΣ 7 ΙΑΝ 27- ΔΕΚ 27	ΕΤΟΣ 8 ΙΑΝ 28- ΔΕΚ 28	ΕΤΟΣ 9 ΙΑΝ 29- ΔΕΚ 29	ΕΤΟΣ 10 ΙΑΝ 30- ΔΕΚ 30	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΞΟΔΟΥ 01-Ιαν-31
7ο ΧΛΜ ΕΟ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ ΤΡΙΠΟΛΗΣ	31-Δεκ-20											
Έσοδα από PRAKTIKER		420.000	424.200	431.836	444.359	478.404	485.580	492.864	501.242	510.766	520.981	
Απώλεια εσόδου (rent free period)		0	0	0	0	-79.734	0	0	0	0	0	
Συνολικά έσοδα από μισθώσεις		420.000	424.200	431.836	444.359	398.670	485.580	492.864	501.242	510.766	520.981	
Κόστη μίσθωσης		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Εκπτώση ενοικίου		-56.000										
Συνολικά μη ανακτήσιμα έξοδα		-56.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Καθαρά έσοδα		364.000	424.200	431.836	444.359	398.670	485.580	492.864	501.242	510.766	520.981	
Μεικτή αξία ακινήτου στη λήξη της περιόδου @	9,00%											5.894.722
Μείον κόστη αγοράς @1,50%												-87.114
Καθαρή αξία ακινήτου στη λήξη της περιόδου												5.807.608
Κόστη πώλησης ακινήτου @0,50%												-29.038
Καθαρά έσοδα από πώληση												5.778.570
Ταμειακές ροές προ φόρων & δανεισμού		364.000	424.200	431.836	444.359	398.670	485.580	492.864	501.242	510.766	520.981	5.778.570
Εύλογη αξία @	10,75%	4.908.066										
Κόστη αγοράς @1,50%		-73.621										
Συνολική δαπάνη απόκτησης ακινήτου		4.981.687										
Απόδοση ανά έτος		7,42%	8,64%	8,80%	9,05%	8,12%	9,89%	10,04%	10,21%	10,41%	10,61%	

ΕΝΤΟΛΗ ΑΝΑΘΕΣΗΣ ΠΕΛΑΤΗ



Σύμφωνα με τους όρους της
σύμβασης ανάθεσης με
ημερομηνία 29 Μαρτίου 2021
